

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 303-I "Islands Brygge Syd"

Offentlig høring fra 22. februar 2005 til 22. april 2005



Borgerrepræsentationen har den 10. februar 2005 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 303-I "Islands Brygge Syd". Lokalplanområdet ligger langs Sturlasgade/Kigkurren fra Hans Hedtofts Gade til Artillerivej og langs Artillerivej på strækningen fra Kigkurren til den grønne kile i Havnestad samt på strækningen fra lidt syd for Axel Heides Gade til Drechselsgade.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Privat og offentlig service	4
Planlægning	5
Skitseprojekt og lokalplanens indhold i øvrigt	5
Byarkitektonisk vurdering	7
Trafikale konsekvenser	7
Trafikstøj	8
Påvirkning af miljøet	8
Virksomheder	9
Jordforurening	9
Nedsivning af regnvand	9
Miljørigtigt byggeri	10
Fjernvarme	10
Skyggediagrammer	11
Lokalplanforslag	13
§ 1. Formål	13
§ 2. Område	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 6. Ubebyggede arealer	16
§ 7. Retsvirkninger	16
§ 8. Delvis ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 303	16
Kommentarer af generel karakter	17
Lokalplantegninger	18
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	21
Kommuneplan 2001	21
Lokalplanlægning	21
Københavns kommunes boligpolitik	22
Lov om miljøvurdering af planer	22
Miljøforhold	22
Bydelsatlas	23
Fredning og plejeplan	23
Cykelruter	23
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	23
Hvad er en lokalplan ?	25
Lokalplan	25
Lokalplanforslagets retsvirkninger	25
Lokalplanforslagets endelige retsvirkninger	25
Mindretalsudtalelser	26
Lokalplan nr. 303-1	27
Praktiske oplysninger	48

Forsidefoto: Artillerivej set mod syd med Det Kongelige Teaters lagerbygning omtrent midt i billedet.



Luffoto af området set fra nordøst (JW Luftfoto august 2004).

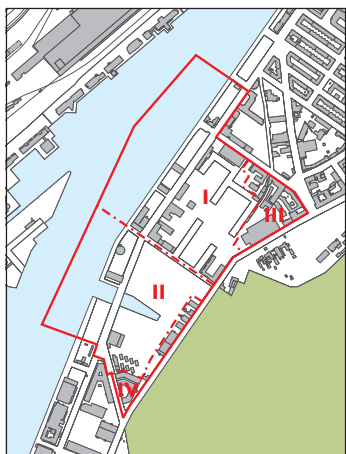
Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af nye bolig- og erhvervsbebyggelser på en række hidtidige erhvervsjendomme langs Artillerivej samt sikre bevaringsværdige bygninger i området. Desuden muliggøres konvertering af eksisterende erhvervsjendomme til boliganvendelse.

Baggrund

Lokalplanforslaget omfatter underområde III og IV i lokalplan nr. 303-1 „Islands Brygge Syd“ og er udarbejdet på foranledning af Sjælsø Gruppen, der har fremsendt et forslag til opførelse af 3. etape af en boligbebyggelse, hvoraf 1. og 2. etape ligger i lokalplanens område II. Det aktuelle projekt er beliggende på Artillerivej nr. 104-108, matr.nr. 157, 158 og 159 Eksercerpladsen, København. Da Københavns Kommune desuden er bekendt med, at Det kongelige Teater fraflytter sine lagerfaciliteter på Artillerivej 96, matr.nr. 459 Amagerbros Kvarter, København, er der udarbejdet en principiel bebyggelsesplan for denne ejendom. Af hensyn til en eventuel fremtidig udvikling i området er der endelig fastlagt en principiel bebyggelsesplan for ejendommene langs Kigkurren og Sturlasgade og langs den resterende del af Artillerivej, bortset fra den kommunale ejendom ved hjørnet af Drechselsgade.

Lokalplanområdet og kvarteret



Lokalplanens underområder.

Området er præget af den omfattende og hastige udvikling, der er sket på de tidligere Dansk Soyakage Industris arealer, der nu er ændret til et område med boliger og erhverv, Havnestad. Lokalplanens område I, nord for Axel Heides Gade, er tæt på at være fuldt udbygget, og arealerne i område II, beliggende syd for Axel Heides Gade, er alle afhændet, og der er igangværende byggerier eller udarbejdet projektforslag, der står foran realisering på omtrent alle ejendomme. I den gældende lokalplan er der stillet krav, der betyder, at minimum halvdelen af den samlede byggeri i de 2 områder under ét skal anvendes til boliger. Interessen for at bygge boliger har dog vist sig at være langt større og ved en fuld udbygning vil ca. 85 pct. af etagearealet i Havnestad være indrettet til boligformål svarende til ca. 1.900 boliger. Inddragelse af de tilstødende områder i omdannelsen til et moderne blandet bolig- og erhvervskvarter forekommer naturlig.

Ejendommene inden for område III rummer forskellige virksomheder, såsom håndværk, småindustri, liberale erhverv, herunder ejendomshandlervirksomhed, administration og IT-rådgivning, undervisningsformål, samt en række kreative fag indenfor design, foto og film mv. I område IV ligger der et autoværksted og en maskinfabrik, samt på hjørnet af Artillerivej og Drechselsgade en kommunalt ejet ejendom, der anvendes til administration, arkiv og lignende.

For så vidt angår den syd for beliggende del af Islands Brygge, er der påbegyndt planlægning mod en fremtidig udnyttelse af de hidtidige industriejendomme til et nyt bolig- og erhvervsområde.

Privat og offentlig service

Området er rimeligt velbeliggende i forhold til offentlig service. Den nærmeste metrostation, „Islands Brygge“, ligger ca. 600-1000 m fra henholdsvis område III og område IV. Der er buslinier på Artillerivej og gaden Islands Brygge og en cykel- og gangbroforbindelse fra promenaden ved Frøsilo over havneløbet til indkøbscentret Fisketorvet og Dybbølsbro Station er under projektering.



Den urbane sø i område II med en af de nyopførte boligbebyggelser.

Gaden Islands Brygge og Havneparken med kig til nogle af områdets oprindelige siloer og produktionsbygninger, som er indrettet til nye formål.



Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv (C1*) med en særlig bemærkning om, at der i lokalplanen skal fastlægges et grønt strøg i forlængelse af O1*-området „Islands Brygge“, som udgør Havneparken, og videre gennem området med forbindelse til Artillerivej og Amager Fælled. Det bemærkes videre, at i lokalplanen kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan beregnes for et eller flere områder under ét. Ny bebyggelse kan opføres med et maksimalt etageantal på 6, eksklusiv tagetage. I kommuneplanens detailhandelsbestemmelser er Axel Heides Gade udpeget som lokalcenter. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplantillægget omfatter område III og IV i lokalplan nr. 303-1 „Islands Brygge Syd“, hvoraf det fremgår, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i disse områder forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Det fremgår endvidere, at område III og IV overvejende fastlægges til erhverv, og at areaerne langs Artillerivej i en dybde af ca. 30 m fastlægges til erhverv. Disse bestemmelser ændres således, at området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en boligandel på mindst 50%.

Skitseprojekt og lokalplanens indhold i øvrigt

Det aktuelle projekt, som har foranlediget lokalplanforslaget, er udarbejdet af Arkitektfirmaet Arkitema. Bebyggelsen ligger i den nordlige del af område IV og udgør med et etageareal på ca. 2.400 m² fordelt på 28 boliger. 3. etape ud af en samlet bebyggelse på knap 11.600 m² med i alt 129 boliger, hvor de første 2 etaper er beliggende inden for lokalplanen underområde II.

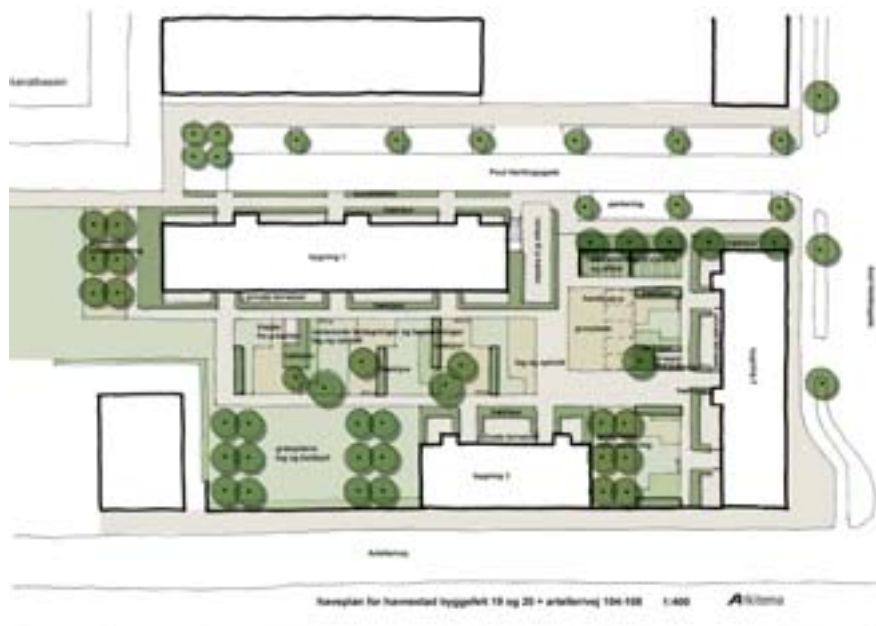
Den samlede bebyggelse opføres som 3 fritstående længehuse i et stramt arkitektonisk udtryk i lyse pudsede overflader og vinduesbånd, der understreger byggeriets vandrette linier. Bygningen i område IV er beliggende ud til Artillerivej og opføres i 6 etager med en bygningshøjde på 19 m, og har en husdybde på 12 m. På grund af placeringen langs Artillerivej, som er belastet af trafikstøj, opføres der en ca. 4,5 m høj støjafskærmning af friarealerne langs Artillerivej. Den udføres som en mur med en pudset overflade, der harmonerer med bebyg-



CAD-illustration af det aktuelle boligprojekt på hjørnet af Artillerivej og Axel Heides Gade.

Baggrund for lokalplanen

Situationsplan af den aktuelle boligbebyggelse. Bygning 3 er omfattet af lokalplanforslaget, bygning 1 og 2 ligger i underområde II.



gelsens facadeoverflade. Muren brydes af partier i glas, og ud over at skærme friarealerne mod trafikstøj, er den med til at binde bebyggelsens solitære bygninger sammen i et arkitektonisk bearbejdet forløb langs Artillerivej. Ud over det konkrete projekt fastlægges der langs Artillerivej en række nye erhvervs- eller boligbebyggelser som principiel bebyggelsesplan. På ejendommen matr.nr. 459 Amagerbros Kvarter, København, Artillerivej 96, hvor Det kongelige Teater hidtil har haft lagerfaciliteter, fastlægges der en randbebyggelse i 4-6 etager samt udnyttet tagetage, der omfatter ca. 10.300 m² etageareal. Randbebyggelsen skal samtidig fungere som en støjskærm for de bagvedliggende friarealer og nyopførte boligbebyggelser. Der foreligger ikke aktuelt noget byggeønske for denne ejendom.



De to bevaringsværdige bygninger på hjørnet af Artillerivej og Kigkurren.



Det kongelige Teaters lagerhal, hvor der muliggøres ny bebyggelse. Til venstre ses en af de nye boligbebyggelser i området.

Til eventuel erstatning for den øvrige bebyggelse langs Kigkurren og Sturlasgade, bortset fra de udpegede bevaringsværdige bygninger, fastlægges der en randbebyggelse, der kan opføres i 4-5 etager for erhvervsbebyggelse og i 4-6 etager for boliger.

I den sydlige del af underområde IV er der ligeledes fastlagt bebyggelser langs Artillerivej, der ved indretning til boliger skal bindes sammen af en mur, der sammen med bebyggelsen afskærmer friarealerne mod støj. Kommunens ejendom på hjørnet af Artillerivej og Drechselsgade forventes fortsat anvendt til samme formål som i dag. En bygningsmæssig opgradering og nedrivning af parkeringskonstruktionen langs den nordlige del af denne ejendom er dog ønskelig for at højne ejendommens arkitektoniske standard og skabe sammenhængende kvalitative friarealer i området. Friarealerne i underområde III og IV forudsættes i øvrigt indrettet fælles med friarealerne i underområde I og II. For kommunens ejendom gælder, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Byarkitektonisk vurdering

Lokalplanforslaget vurderes at muliggøre en højnelse af de byarkitektoniske kvaliteter ved at fastlægge en randbebyggelse langs Artillerivej, der vil afslutte det nye byområde, Havnestad, og danne en klar afgrænsning af området mod de lavere bebyggelser og Amager Fælled mod øst. Bygningsfronten vil dermed videreføre den karakter, der findes på den nordlige strækning af Artillerivej med de ældre boligkarreer. På den aktuelle strækning vil der være større åbninger bl.a. ved den grønne kile og ud for vandbassinet.

Trafikale konsekvenser

Trafikadgangen til de muliggjorte bebyggelser tilstræbes i det væsentlige at ske ved kobling til de private fællesveje i lokalplanens underområde I og II. Erfaringsmæssigt vil der være 2 bilture dagligt til hver bolig. I underområde III vil der således være tale om i alt ca. 200 ture dagligt og i underområde IV ca. 160 ture



3D-illustration af den muliggjorte bebyggelse på Artillerivej 96 i område III.

Et kig op ad Artillerivej med den kommunale ejendom helt til venstre.



dagligt til de fremtidige bebyggelser ved en 100 pct. udnyttelse til boliger. Ved sammenligning med situationen i dag skal der herfra trækkes den trafik, som de eksisterende virksomheder medfører. På den baggrund vurderes der ikke at blive tale om en mærkbar stigning i trafikken. Det skal dog bemærkes, at der sker en omfordeling, da adgangen til de nye bebyggelser forventeligt vil ske via de private fællesveje, henholdsvis Jens Otto Krags Gade og Carl Th. Zahles Gade i de tilstødende områder i stedet for fra Artillerivej.

Trafikstøj



Friarealet afskærms af en støjmur og bebyggelse langs Artillerivej.

Støjniveauet på Artillerivej, der er klassificeret som fordelingsgade, er målt til 67 dB(A) på strækningen mellem Kigkurren og Drechselsgade.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier må støjniveauet ved nye boligbebyggelser højst være 55 dB(A). Hvor dette ikke umiddelbart er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader ikke er højere end 55 dB(A). Vejledningen fastslår endvidere, at det skal sikres, at støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer i boligområder ikke overstiger 55 dB(A).

Støjniveauet kan sikres ved bebyggelsens placering, støjisolering og -afskærmning, lejlighedernes indretning mv. Ved det planlagte byggeri på Artillerivej 104-108 er dette opnået ved lejlighedernes disponering samt ved foranstaltninger med støjafskærmning af altaner og friarealer mv.

Påvirkning af miljøet

Ud over den byarkitektoniske betydning, som er beskrevet i afsnittet „Byarkitektonisk vurdering“, er en anden væsentlig kvalitet den støjafskærmende effekt, en randbebyggelse langs Artillerivej vil have på de bagvedliggende friarealer og bebyggelser.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der aktuelt er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljømæssige gener for forureningsfølsomme anvendelser.

Inden for underområde III er der på Kigkurren, Sturlasgade og hjørnet af Artillerivej en række håndværksvirksomheder og øvelokaler, hvor afstandskravet til forureningsfølsomme anvendelser er 20-50 m. Virksomhederne kan give anledning til miljømæssige gener, og skal i forbindelse med forslag til nyt byggeri vurderes nærmere. På Artillerivej 73 ligger en rideskole, hvorfra afstandskravet til forureningsfølsom anvendelse er 200 m.

Inden for underområde IV ligger BR Maskinfabrik på Artillerivej 110-118. Vejledende afstandskrav er 50 m, som ikke kan overholdes i forhold til afstand til skel, men der er foretaget en vurdering i forbindelse med det aktuelle projekt, der er nabo til ejendommen, og afstanden fra bygning til bygning overholder afstandskravet. Fra AM Biler på Artillerivej 124 er der et afstandskrav på 20 m. På Artillerivej 129-121 ligger Københavns Politis Rideskole, hvor det vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse er 200 m.

På Islands Brygge 40 ligger virksomheden Frigoscandia, hvortil det vejledende afstandskrav er 300 m samt på Islands Brygge 28 Unicon Beton, hvor det vejledende afstandskrav er 150 m. Begge virksomheder lukker i løbet af 2005.

Jordforurening

Miljøkontrollen anbefaler, at der foretages en undersøgelse af evt. diffus jordforurening inden, der påbegyndes byggeprojekter inden for området, og kræver, at der foretages forureningsundersøgelser på de tidligere og nuværende industrielt udnyttede arealer langs Artillerivej inden, der bebygges med boliger og institutioner.

Ved bygge- og anlægsarbejder og inden overgang til mere følsom anvendelse som beboelse og børneinstitutioner, skal der ifølge lov om forurenede jord søges tilladelse hos Miljøkontrollen. Hvis der ved et gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Miljøkontrollen. Bortskafning af forurenede jord skal ske efter Miljøkontrollens anvisning.

Der kan i hele området være diffus jordforurening af overflade- og jordfyld med olie, tjærestoffer og bly. Der er ikke undersøgt for eller foretaget oprensninger af denne type forurening.

På de tilstødende ejendomme inden for den øvrige del af området i lokalplan nr. 303 har der været foretaget oprensninger efter forureninger som følge af den tidligere industrielle udnyttelse af området. Alle arealer er i dag afmeldt som kortlagte efter Jordforureningsloven.

Miljøkontrollen har udgivet en vejledning: „Arbejder du med jord fra Københavns Kommune 2003“, som kan rekvireres i Miljøkontrollen eller hentes på hjemmesiden: www.miljoe.kk.dk.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Kommunen kan

ved Byggeri & Bolig give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i Kommuneplan 2001. Borgerrepræsentationen har desuden i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme, der gælder for nybyggeri og installering af nye centralvarmeanlæg. Større ejendomme med en varmekapacitet på over 0,25 Mw må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. For lokalplanområdet indebærer dette, at ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden er der krav om tilslutning til fjernvarmenettet.

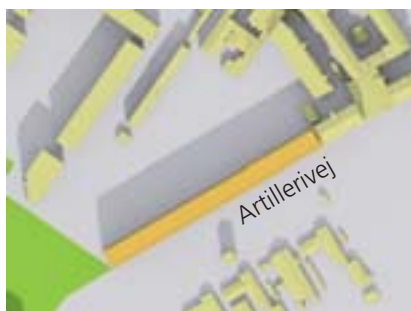
Skyggediagrammer underområde III.



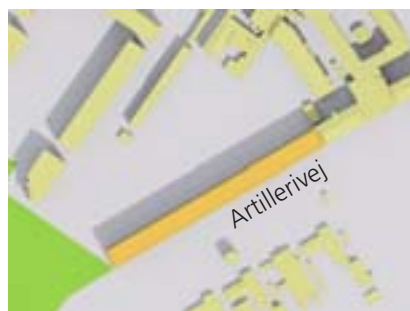
21. marts kl. 9



21. juni kl. 9



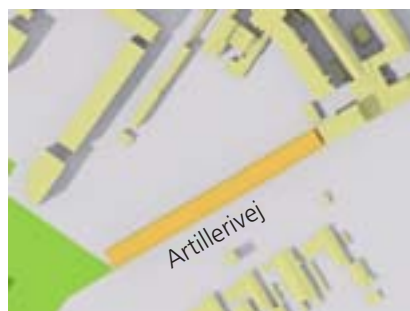
21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16



21. juni kl. 19

Skyggediagrammer underområde IV.



21. marts kl. 9



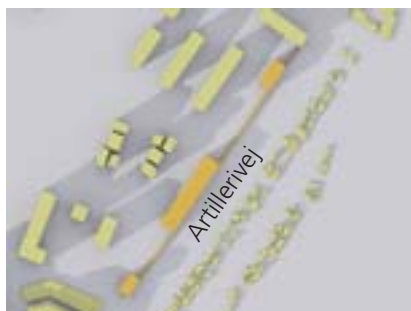
21. juni kl. 9



21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16



21. juni kl. 19

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området mellem Sturlasgade, Kigkurren, Artillerivej og nord- og østskel af matr.nr. 111, 611 og 558 Amagerbros Kvarter, København samt området mellem Artillerivej, Drechselsgade og syd- og østskel af matr.nr. 196, 76 og 195 Eksercerpladsen, København.

§ 1. Formål

I lokalplan nr. 303 og tillæg nr. 1 er angivet en række hensyn, der skal tilgodeses for omdannelsen af et større nedslidt havne- og industriområde til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der modsvarer den særlige beliggenhed mellem Sydhavnen og Amager Fælled. Idet disse hensyn fortsat skal tilgodeses, er det formålet med lokalplantillægget at sikre følgende yderligere hensyn for så vidt angår de af tillægget omfattede ejendomme i område III og IV langs Sturlasgade, Kigkurren og Artillerivej:

- Der ønskes en mulighed for flere boliger som opfølgning på den tidligere udvikling inden for området omfattet af lokalplan nr. 303.
- Ny bebyggelse skal i område III overvejende opføres som sluttet randbebyggelse Sturlasgade, Kigkurren og Artillerivej med henblik på støjbeskyttelse af friarealer og videreførsel af den markante bygningsfront, som bebyggelserne langs Artillerivej nord for Kigkurren udgør. I underområde IV skal ny bebyggelse opføres som stokbebyggelser kombineret med mure i vejlinien med henblik på støjbeskyttelse og samspil med de bagved liggende bebyggelser og friarealer.
- Ved retningslinier for ombygning og renovering skal de eksisterende bevaringsværdige bebyggelsers arkitektoniske kvaliteter sikres.
- Ved indretning af friarealerne skal der skabes en naturlig sammenhæng med naboområdernes eksisterende landskabelige og strukturerende elementer, herunder den grønne og den blå kile.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet, der udgør lokalplanens underområde III og IV og afgrænses som vist på tegning nr. 1, omfatter ejendommene matr.nr. 193, 219, 275, 383, 459 og 535 Amagerbros Kvarter, København samt matr.nr. 122, 157, 158, 159, 160, 161, 162 og 163 samt del af matr.nr. 80 (del af Drechselsgade) Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2004 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier:

I område III og IV skal mindst 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Bestemmelsen gælder for hvert af områderne under ét.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 2** Boliger skal være helårsboliger. Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være under 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bo-fællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1** Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 og 3 viste principielle bebyggelsesplan med facade i vejlinien mod Artillerivej, Kigkurren og Sturlasgade. For ejendommen matr.nr. 122 Eksercerpladsen, København gælder dog, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige godkendelse.

- Stk. 2** Husdybden må ikke overstige 12 m for boligbebyggelse og ikke 16 m for erhvervsbebyggelse.

- Stk. 3** Bebyggelse skal opføres i mindst 4 etager. Boligbebyggelse må opføres i højst 6 etager og erhvervsbebyggelse i højst 5 etager. Bebyggelse i område III kan opføres med udnyttet tagetage, som kan udformes traditionelt eller som penthouse-etage med en tilbagerykning på ikke under 1 m. De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser. Gesimshøjden må ikke overstige 19 m og bygningshøjden ikke 22 m.

- Stk. 4** Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie mod Artillerivej. Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området, dog 4/3 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Ovenstående bestemmelser kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

Kommentar For at overholde det angivne højdegrænseplan mod Artillerivej kan en større tilbagerykning end 1 m af en eventuel penthouseetage være nødvendig.

- Stk. 5** Boliger i ny bebyggelse skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. I bebyggelse langs Artillerivej skal opholdsaltaner orienteres væk fra vejen.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 6 Ud over den i ovenstående punkter muliggjorte bebyggelse kan der i gårdrummene opføres mindre bygninger i én etage samt ske udvidelse af stueetagen, herunder til fællesanlæg og institutioner samt byøkologiske anlæg.

Stk. 7 Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 1, 2, 3 og 4 fastlagte bebyggelsesplaner, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Kommentar Opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med den fastlagte bebyggelsesplan kan indebære, at der skal overføres byggeret ejendommene imellem.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse udformes i et nutidigt formsprog ud fra en overordnet arkitektonisk idé i samspil med de omkringliggende bebyggelser således, at de fremtræder med et velargumenteret helhedspræg.

Stk. 2 Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Til blank murflade skal anvendes teglsten med høj grad af stoflighed og karakter. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden spejlende virkning.

Stk. 3 Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 4 For de på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygninger gælder særligt: Facader i blank mur må ikke overfladebehandles. Bygningsdetaljer som gesimser, bånd og anden udsmykning skal bevares. Vinduer skal i tilfælde af udskiftning erstattes af nye, der svarer til de oprindelige i opdeling, materiale, oplukkemåde mv. Ved tagudskiftning skal anvendes tagmateriale svarende til det oprindelige.

Stk. 5 Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 5 Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 6 Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil, og udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Højest halvdelen af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Terrænparkering skal indrettes med træbeplantning.

Stk. 2 Mod Artillerivej skal der ved boligbebyggelse opføres en støjmur med en højde på ca. 4,5 m. I dele af muren skal der indbygges partier af transparent glas af hensyn til variation og visuel forbindelse fra gade til friarealer og fra friarealer til gade og Amager Fælled. Herudover skal friarealer som hovedregel henligge uindhegnede, idet friarealer til daginstitutioner dog må hegnes. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Der er i lokalplan nr. 303, § 11 fastsat yderligere bestemmelser om bl.a. friarealernes størrelse og om, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse skal indgå i fællesanlæg. Der vil særlig ved nyt boligbyggeri blive lagt vægt på anlæg af fælles friarealer samt fælles tilkørsel og parkering med de tilstødende bebyggelser.

Med hensyn til støjturen skal denne sikre, at bestemmelserne i lokalplan nr. 303, § 8 om foranstaltninger mod forureningsgener kan opfyldes således, at primære opholdsarealer i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra Artillerivej.

§ 7. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 8. Delvis ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 303

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 303, bekendtgjort den 9. februar 1999:

§ 4, stk. 2, pkt. a og d og stk. 3.

§ 6, stk. 2 og 5

§ 7, stk. 3, pkt. a-d og stk. 7

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

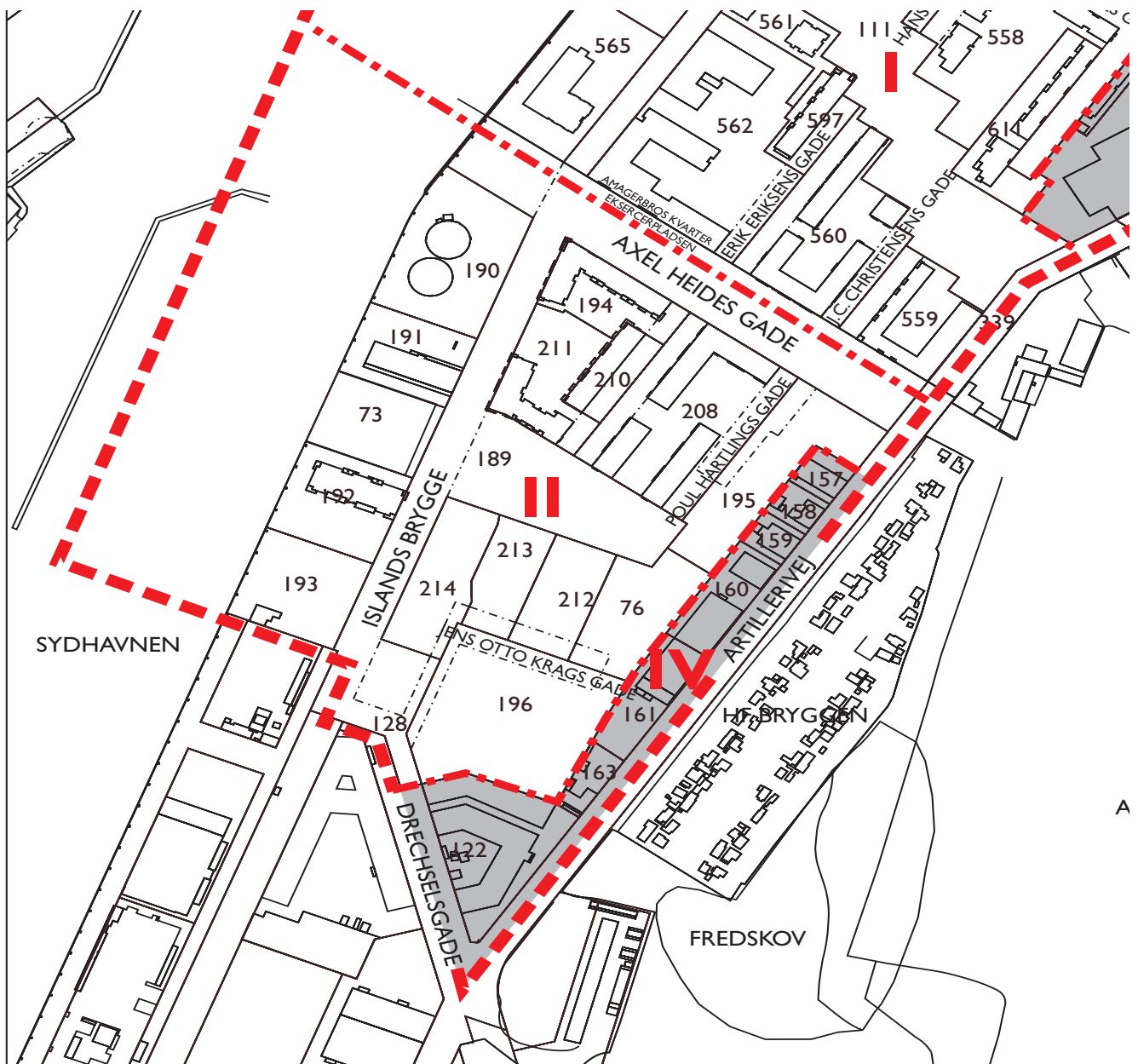
Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Jordforurening

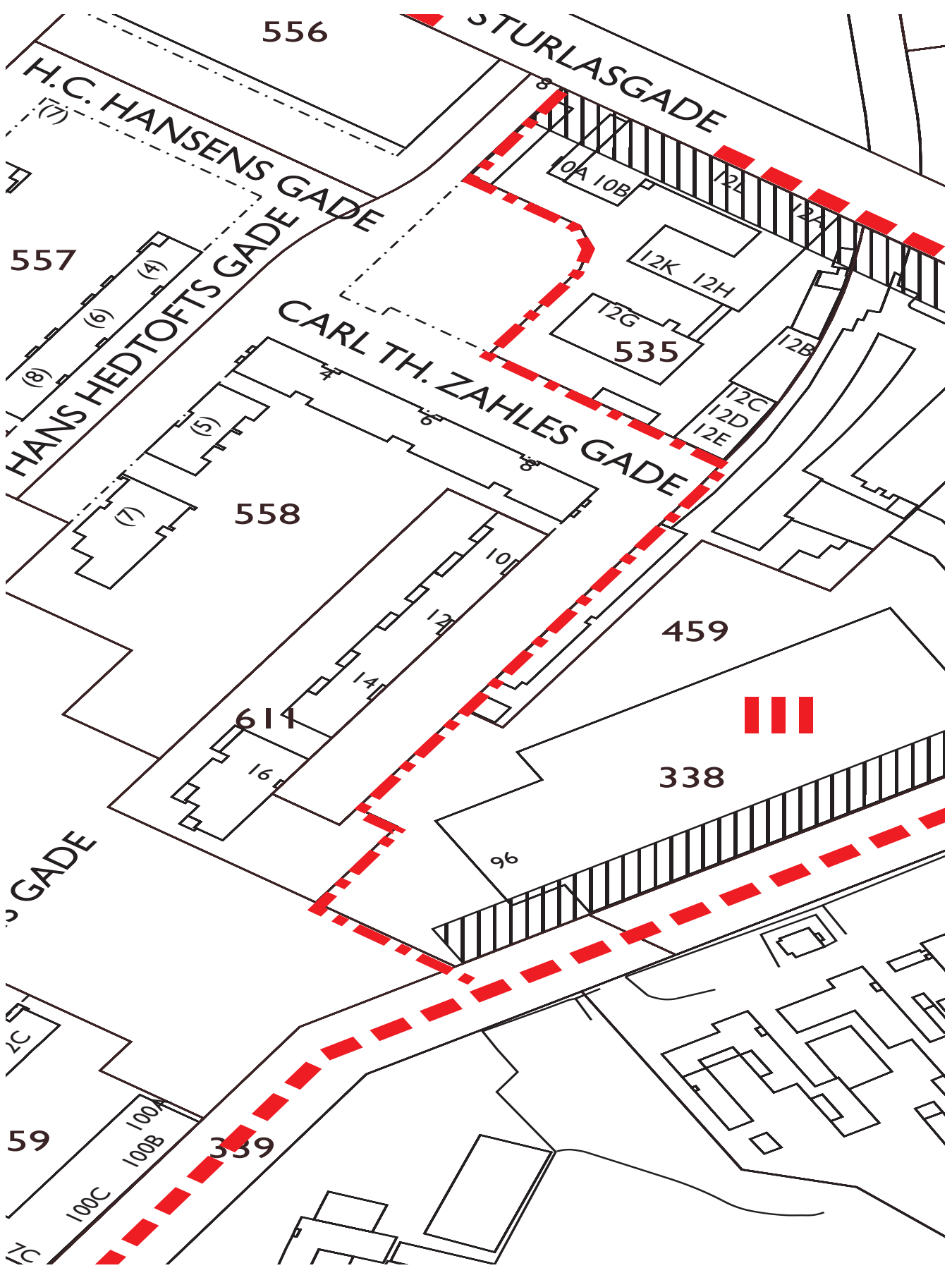
I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

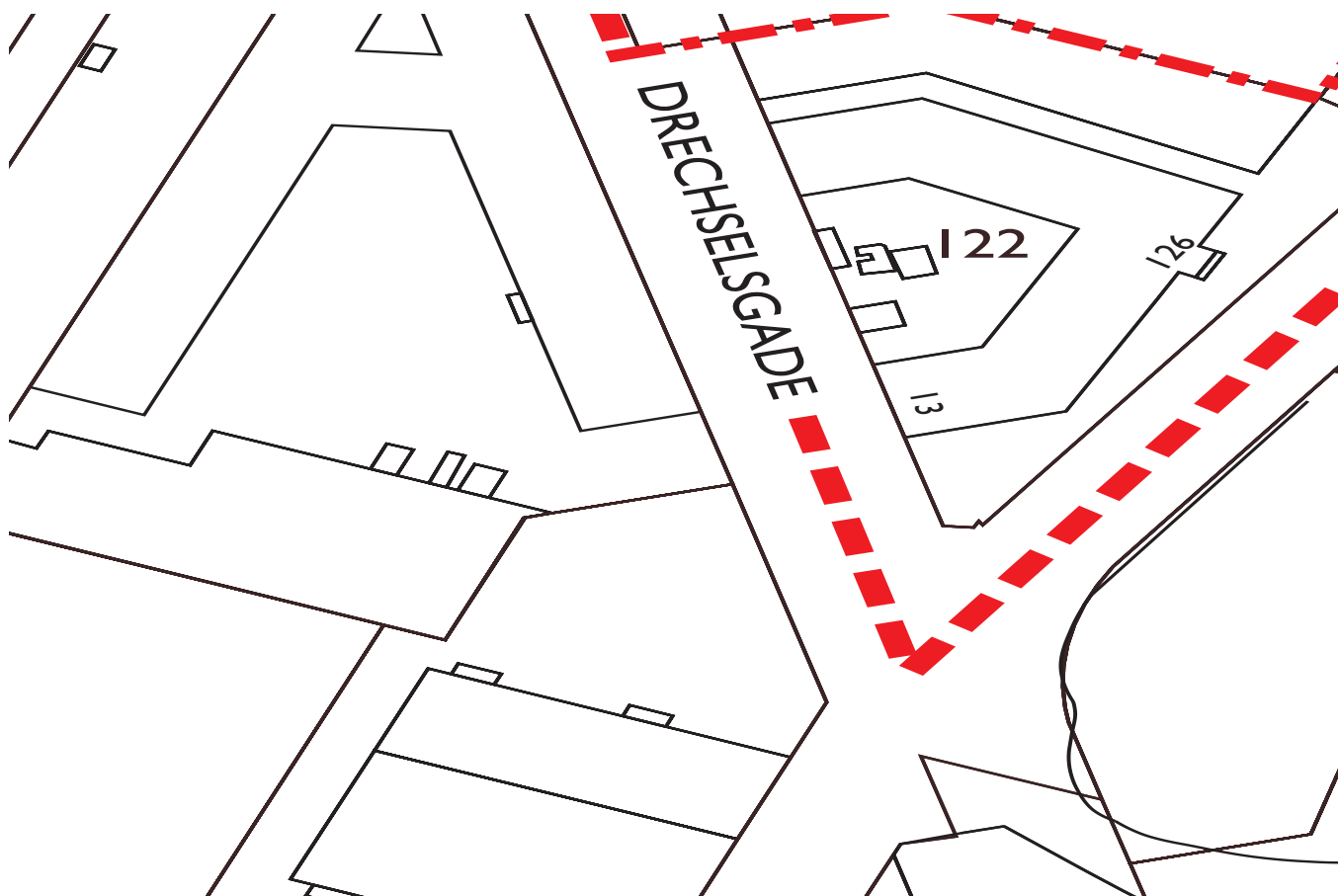
Fortidsminder

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.



- Lokalplanområdegrænse for lokalplan nr. 303
- Lokalplantillægsområde
- Grænse mellem underområder





-  Lokalplanområdegrænse for lokalplan nr.
-  Grænse mellem underområder

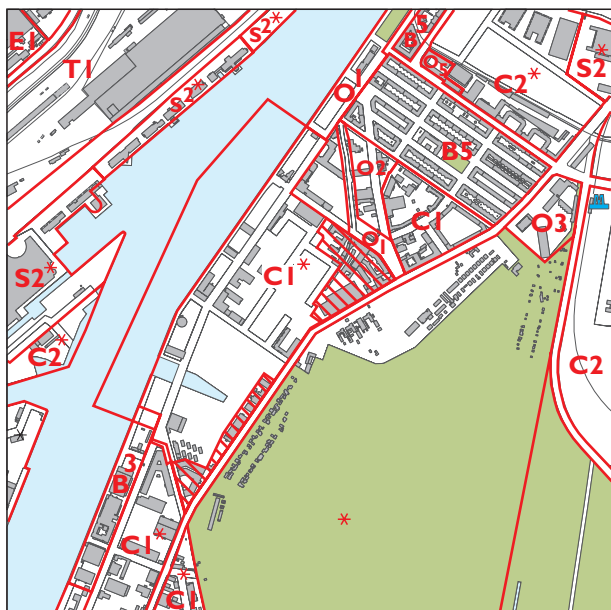
Kommuneplan 2001

I Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt til boliger og serviceerhverv som et C1*-område med særlig bemærkning om følgende: I lokalplan kan der fastlægges et grønt strøg i forlængelse af O1*-området langs Islands Brygge og videre gennem området med forbindelse til Artillerivej og Amager Fælled. I lokalplan kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan beregnes for et eller flere områder under ét. Ny bebyggelse kan opføres med et maksimalt etageantal på 6, eksklusive tagetage, idet dog de eksisterende siloer kan ombygges til boliger efter nærmere bestemmelser fastsat i lokalplan. Til brug for områdets forsyning kan der i et lokalcenter langs Axel Heides Gade etableres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butikker. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik og udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Langs havneløbet kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres en træbrygge. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

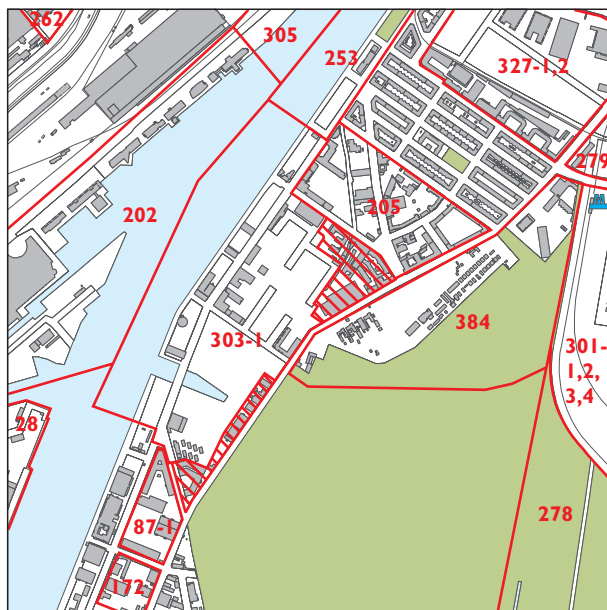
Lokalplanlægning

Området for lokalplantillægget udgør en mindre del af området for lokalplan nr. 303 „Islands Brygge Syd“, som vist på tegningen med lokalplaner. Lokalplan nr. 303 opdeler området i underområderne I, II, III og IV. Lokalplantillæg nr. 1 omfatter underområde II. Det aktuelle lokalplantillæg omfatter underområderne III og IV.

Lokalplan nr. 303 udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af et større, nedslidt havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge. Anvendelsen er fastlagt til boliger og serviceerhverv. For de aktuelle underområder III og IV fastlægges anvendelsen overvejende til erhverv. Væsentlige ændringer



Rammer for lokalplanlægningen som fastlagt i Kommuneplan 2001.



Gældende lokalplaner omkring det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med rødt. Tillægsområdet er vist med rød skravering.

af bebyggelsesforholdene i underområderne III og IV kræver, at der udarbejdes en supplerende lokalplan.

Øst for lokalplanområdet er vedtaget en lokalplan nr. 384 „Artillerivej Øst“, som udgør det planmæssige grundlag for udbygning af Skolen på Islands Brygge, for opførelse af en daginstitution på Artillerivej, for fortsat anvendelse af „Ballonparken“ til kollegieboliger og for fortsat rekreativ anvendelse af den nordligste del af Amager Fælled.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Set i forhold til bydelen Vestamagers store andel af små boliger – ca. 59 pct. – indebærer lokalplanen med sin bestemmelse om, at nye boliger i gennemsnit skal have en størrelse på mindst 85 m², at den er i overensstemmelse med de boligpolitiske mål.

Lov om miljøvurdering af planer

Forslaget til lokalplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget omfatter 2 mindre områder inden for et allerede lokalplanlagt område og er et supplement til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan, herunder specifikke krav til den fremtidige bebyggelses omfang og placering.

Den fremtidige bebyggelse vil med sin udformning og placering danne en bygningsfront mod Artillerivej i lighed med hvad, der er tilfældet længere mod nord ad Artillerivej, og friarealer vendes væk fra vejen og skærmes dermed mod gader fra trafikken.

Der er fastsat retningslinier for ombygning og renovering, som skal sikre de arkitektoniske kvaliteter af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på hjørnet af Kigkurren og Artillerivej samt Kigkurren 8A-D.

Planforslagets krav til indretning af friarealer skaber en naturlig sammenhæng med de allerede fastlagte friarealer i naboområderne og vil derfor ikke have en væsentlig indflydelse på disse.

Kulturmiljørådet og Miljøkontrollen er anmodet om bemærkninger til det igangværende planarbejde. Der er ikke i høringssvarene fremført synspunkter, der medfører, at det er vurderet, at planen har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøforhold

I henhold til Kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til følsom anvendelse (rekreative formål, boliger, institutioner m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan disse støjniveauer ikke sikres ved afstands-dæmpning, nedbringelse

af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

Artillerivej er en fordelingsgade med omkring 14.000 køretøjer i døgnet, og det ækvivalente støjniveau på denne strækning er beregnet til ca. 67 dB(A). Miljøkontrollen har foretaget en undersøgelse og vurdering af virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Enkelte virksomheder vurderes at kunne medføre miljømæssige gener ved udnyttelse af området til boliger og institutioner. I lokalplan nr. 303 er optaget bestemmelser om foranstaltninger mod forureningsgener med henblik på, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra vej samt mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

Disse vil også være gældende for den fremtidige bebyggelse i det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplan nr. 303 indeholder endvidere bestemmelser om tilladelser i henhold til anden lovgivning med relation til miljøforholdene, jf. også nedenfor.

Bydelsatlas

I „Bydelsatlas Amager“ udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1992, har ejendommene fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering.

På ejendommen hjørnet af Artillerivej/Kigkurren, er en del af bebyggelsen i kategorien høj bevaringsværdi på trin 3 og bebyggelsen på ejendommen Kigkurren 8A – 8D er i kategorien middel bevaringsværdi på trin 4. Resten af bygningerne i området er i kategorien middel på lavere trin eller lav bevaringsværdi.

Fredning og plejeplan

Over for lokalplanområdet på den anden side af Artillerivej ligger Amager Fælled. Ved en Fredningsnævnsafgørelse af 7. juli 1994 er størstedelen af området fredet med det formål at sikre naturområdets overdrevskaraktter og offentlighedens adgang til området. I overensstemmelse med fredningen har Københavns Kommune udarbejdet en udviklingsplan for perioden 2004-2008, der er godkendt i Bygge- og Teknikudvalget i november 2004. I landskabs- og plejeplanen opretholdes de eksisterende stier med nuværende forløb og udformning, men suppleres enkelte steder, bl.a. hvor der ønskes en bedre forbindelse mellem Islands Brygge og fælleden. Indgangene til fælleden fra Artillerivej er markeret med „porte“ af markante træplantninger.

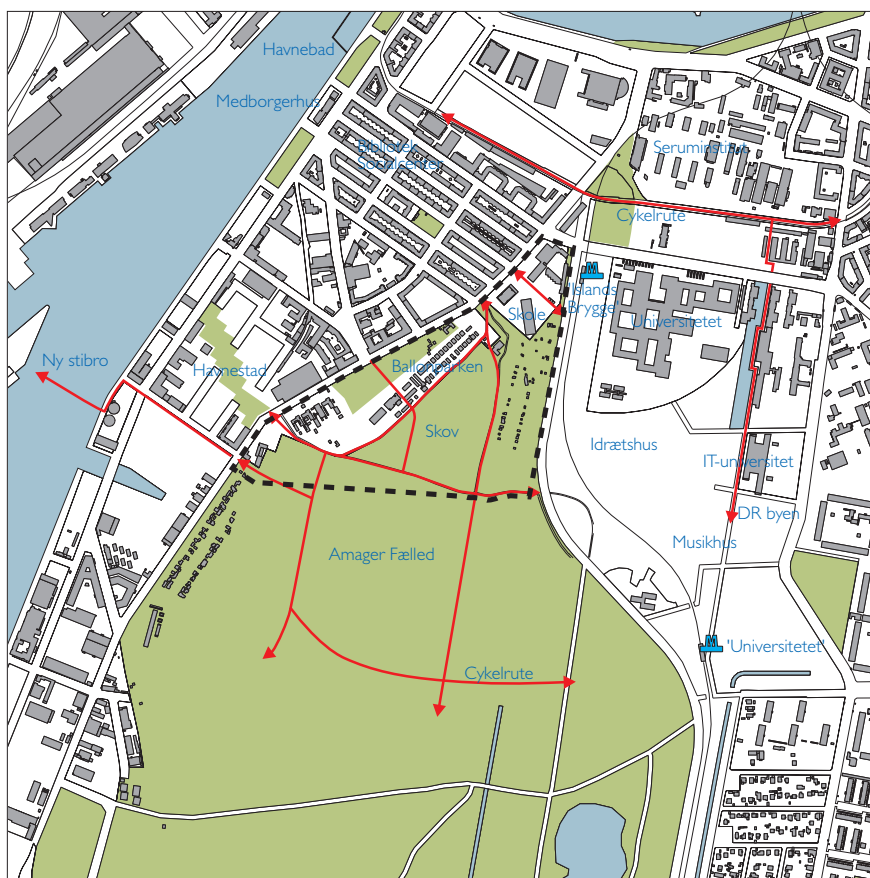
Cykelruter

De grønne cykelruter, som udgør en del af hovedstrukturen i Kommuneplan 2001, er et forslag om etapevis etablering af et net af sammenhængende, attraktive cykelruter, hvor cyklisterne forhold prioriteres. En af cykelruterne løber ad Axel Heides Gade med forbindelse mod vest til den nye bro til Fisketorvet og mod øst over Amager Fælled til Metro Station Universitetet.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:
Der må ikke uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse:

Kortet viser stiforbindelser mellem Islands Brygge og Amager Fælled



- arbejdes videre, hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, jf. lov om forurenet jord § 71 og miljøbeskyttelseslovens § 21,
- påbegyndes bygge- og anlægsarbejder vedrørende skift af anvendelsen i området til beboelse, jf. jordforureningslovens § 98, stk. 2,
- ske bortskaffelse af forurenet jord, jf. Regulativ for anvisning af forurenet jord i Københavns Kommune
- ske nedsvivning af forurenede regnvand til uforurenede undergrund, Endvidere må der ikke foretages arbejder med udgravning i grunden, som kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Gravearbejder herunder nedrivning af eksisterende bygninger samt opførelse af nybyggeri skal meddeles Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen.

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 303

Lokalplan for et område begrænset af gaden Islands Brygges sydøstlige vejlinie, Sturlasgades og Kigkurrens sydvestlige vejlinier, Artillerivej, Drechselsgade, nordskellet af ejendommen matr.nr. 111 Eksercerpladsen, København, en linie midt i havneløbet og sydskellet af ejendommen matr.nr. 64 Amagerbros Kvarter, København („Islands Brygge Syd“).

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af et større, nedslidt havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der modsvarer den særlige beliggenhed mellem Sydhavnen og Amager Fælled.

Som led heri skal bl.a. følgende hensyn tilgodes:

- Ud fra en overordnet idé om „det grønne, det urbane og det blå“ skal der tilføres området markante strukturerende elementer i form af en grøn kile i forlængelse af havneparken og videre gennem den nordlige del af området til Amager Fælled, en bred allé i Axel Heides Gade med et grønt anlæg i midten samt i områdets sydlige del vandbassiner med forbindelse til havnen.
- Udbygningen påbegyndes i området nord for Axel Heides Gade, hvor den overvejende anvendelse skal være boliger.
- Området syd for Axel Heides Gade skal overvejende anvendes til erhverv. Boligerne skal overvejende placeres ud mod havnen og de planlagte vandbassiner.
- Butikker til betjening af den sydlige del af Islands Brygge kan etableres centralt i områ-

det langs Axel Heides Gade, hvor de kan være med til at understrege den urbane karakter.

- Bebyggelsen skal placeres og udformes således, at den fremtræder som karrébebyggelse mod Axel Heides Gade, som facadebebyggelse i længere enheder langs Islands Brygge med henblik på videreførsel af den markante bygningsfront langs Islands Brygges nordlige del og som åben bebyggelse mod den grønne kile og vandbassinerne.
- Enkelte bevaringsværdige bygninger kan skifte anvendelse og berige området ved deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Dette gælder bl.a. ombygning til boliger af „Wennberg Siloen“ og „Pressesiloen“ på havnefronten nord for Axel Heides Gades forlængelse.
- Den rekreative værdi af kajarealerne skal øges ved anlæg af en sammenhængende promenade langs havnen og et stianlæg langs gaden Islands Brygge i forlængelse af tilsvarende anlæg i havneparken nord for.
- Ved udformning af det interne vejnet samt sti- og promenadeanlæg skal området fredeliggøres, og de bløde trafikanter prioriteres samtidig med, at kontakten forbedres mellem det nye bykvarter og havneparken, havneløbet, Amager Fælled, Islands Brygge i øvrigt samt - via en eventuel stibro over havneløbet - Fisketorvet og Dybbølsbro Station.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealer skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved krav til grønne arealer og vandbassiner, ved krav om brug af naturlige og genanvendelige materialer, ved krav om kollektiv varmforsyning samt muligheden for miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige

principper, hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.*)

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.239 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 71, 111, 112, 113, 116, 193, 202, 210, 211, 219, 220, 224, 275, 279, 288, 343, 383, 459 og 535 Amagerbros Kvarter, København, ejendommene matr.nr.ne 73, 74, 76, 98, 99, 100, 122, 123, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 samt dele af matr. nr.ne 80 og 82 (private vejarealer af Islands Brygge og Axel Heides Gade m.v.), Eksercerpladsen, København, umatrikulerede vandarealer samt alle parceller, der efter den 1. august 1998 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 27.239.

§ 3. Vandarealer og bolværker

Stk. 1. Vandarealer opretholdes som sådanne.

Stk. 2. De eksisterende bolværkers placering opretholdes jf. dog § 11, stk. 3. En begrænset fremrykning er tilladt på naturligt sammenhængende strækninger i tilfælde af fornyelser.

Stk. 3. Afgrænsningen mod havneløbet skal på den synlige del udføres med lodrette kajsider og med bolværkshammer i granit. Der kan i havneløbet etableres en let træbrygge med trappeanlæg, anløbspladser m.v. i en bredde af maksimalt 5 m. Træbryggen skal principielt følge bolværkets forløb og overvejende placeres under terræn. Anlægget skal være foreneligt med besejlingsmæssige hensyn.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstands-krav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 2. Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Arealerne langs Artillerivej i en dybde af ca. 30 m fastlægges til erhverv.
- b) I område I skal mindst 70 pct. af etagearealet anvendes til boliger. De bevaringsværdige bygninger mellem gaden Islands Brygge og havnen fastlægges til boliger. Stueetagen må anvendes til erhverv, der i facaden mod havnen skal være publikumsorienteret.
- c) I område II skal mindst 35 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Boligerne skal fortrinsvis placeres på arealerne mellem gaden Islands Brygge og havnen samt langs de i § 11, stk. 3, fastlagte vandbassiner.
- d) Områderne III og IV fastlægges overvejende til erhverv.
- e) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

Stk. 3. Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m². Boliger for ældre og personer med handicap opført efter lov herom er undtaget fra bestemmelsen.

*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget til "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Stk. 4. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Stk. 5. Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af den sydlige del af Islands Brygge. Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelsen langs Axel Heides Gade. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 3.000 m², hvoraf mindst halvdel skal anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Højest halvdelen af det herved muliggjorte butiksetageareal må indrettes i område I.

§ 5. Vejforhold

Stk. 1. Mod Sturlasgade, Kigkurren, Artillerivej og Drechselsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2. Mod gaden Islands Brygge opretholdes den østlige vejlinie indtil den i stk. 3 nævnte rundkørsel ud for Axel Heides Gade, og gaden fastlægges i en bredde af 16,15 m som angivet på tegning nr. 27.239. Gaden anlægges som 2-sporet vej med rabat med parkering, cykelsti og fortov i den østlige side samt cykelsti i den vestlige side i princippet som vist på tegning nr. 27.241.

På strækningen ud for den grønne kile, jf. § 11, stk. 2, kan belægningsskift markere krydsende fodgængere og cyklister.

De øvrige arealer af Islands Brygge på denne strækning, herunder kajgaden og tværgader, der er anlagt og/eller udlagt som vej, er på tegning nr. 27.239 vist med priksignatur. Disse arealer kan nedlægges som vej, og vejudlæggene kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Islands Brygges placering og profil fra rundkørslen mod syd fastlægges i supplerende lokalplan.

Stk. 3. Mod Axel Heides Gade fastlægges vej-udvidelseslinier til begge sider svarende til en samlet bredde på 40 m som angivet på tegning

nr. 27.239. Gaden anlægges med et typisk tværsnit med fortov, cykelsti, kørebane og rabat med parkering i begge sider omkring et grønt anlæg med allébeplantning som vist på tegning nr. 27.241. Tilslutning til Artillerivej skal udformes med en samlet ind- og udkørsel. Tilslutning til Islands Brygge kan udformes som en rundkørsel med en diameter på omkring 40 m.

Stk. 4. Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, med tilslutning fra henholdsvis Axel Heides Gade, Sturlasgade og Drechselsgade. Inden for område I fastlægges de interne veje i princippet som vist på tegning 27.240. Inden for område II fastlægges de i supplerende lokalplan.

Vejene fastlægges normalt i bredder op til 25 m. På tegning nr. 27.241 er vist et normalsnit i en 25 m bred vej med parkering i rabat samt fortov i begge sider.

Stk. 5. I Axel Heides Gade og de interne veje skal parkering i rabat afveksles med træer, jf. tegning nr. 27.241.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m².

For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Stk. 6. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

Stk. 7. Over havneløbet kan der - under hensyntagen til besejlingsforholdene - etableres en gang- og cykelbro med forbindelse til Fisketorvet og Dybbølsbro i princippet som vist på tegning nr. 27.239. Den nærmere placering og udformning af stiforbindelser gennem område II til broen fastlægges i supplerende lokalplan.

Stk. 8. Belægninger, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

For områderne I og II gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige henholdsvis 100 og 120, beregnet for hvert område under ét.

Stk. 2. De på tegning nr. 27.239 med vandret skravering viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

Stk. 3. For område I gælder særligt:

- a) Eksisterende bebyggelse kan ombygges, og der må herunder indrettes op til henholdsvis 7 og 14 etager i de på tegning nr. 27. 240 med A og B mærkede silobygninger.
- b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres inden for de på tegning nr. 27.240 viste bygge-felter.

Mod Axel Heides Gade og om hjørnerne mod de tilstødende veje skal bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse i vejlinien. Mod Islands Brygge skal bebyggelsen opføres i den østlige vejlinie i sammenhængende enheder hver med facadelængder på mindst 50 m og højst 100 m.

Mod de øvrige veje skal bebyggelse opføres i sammenhængende enheder hver med facade-længder på mindst 25 m og højst 100 m. Op til den grønne kile kan bebyggelsen dog opføres som punkthuse.

I byggefeltet på havnefronten, mærket C på tegning nr. 27.240, skal bebyggelsen opføres med den korteste facade i flugt med facaderne mod havnen på silobygningerne mærket A og B. Bebyggelsen må først opføres, når begge disse silobygninger er ombygget til boliger, jf. § 4, stk. 2, pkt. b.

- c) Husdybden må ikke overstige ca. 12 m for boligbebyggelse og ikke ca. 15 m for erhvervsbebyggelse.
Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil ca. 18 m.
- d) Bebyggelse skal opføres i mindst 4 etager og må opføres i højst 6 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige ca. 21 m og bygningshøjden ikke ca. 25 m. Tagetagen kan udformes traditionelt eller

som tilbagerykket etage afhængig af tagfor-men.

- e) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie mod Sturlas-gade og Artillerivej.
Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel mod område III.
Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området og afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bebyggelserne bortset fra silobygningerne mærket A og B.
Med ovenstående bestemmelser, der kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.
- f) Boliger i ny bebyggelse skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- g) Ud over den i ovenstående punkter muliggjorte bebyggelse kan der opføres børneinstitutioner i én etage. Herudover kan stueeta-gen i etagebebyggelsen udvides og indrettes til fællesanlæg og institutioner m.v., ligesom der kan opføres andre mindre bygninger i én etage, herunder byøkologiske anlæg og lignende.
- h) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt.erne b, c, d og e fastlagte byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Stk. 4. For område II gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt principielle byggefelter.

Stk. 5. For områderne III og IV gælder særligt: Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

a) Facader mod Islands Brygge, Axel Heides Gade og Artillerivej skal fortrinsvis udføres i materialer som teglsten med blank eller pudset overflade eller af beton med en bearbejdet overflade. Karnapper og altaner m.v. mod disse gader skal udformes således, at de indgår som en integreret del af bygningskroppen.

Facader mod interne veje og mod gårdrum kan udformes med fortrinsvis lette facadepartier af glas, metal, træ m.v. med henblik på at skabe en god visuel sammenhæng mellem boliger og friarealer.

b) Tages udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen og skal være tilpasset ensartede således, at der efter forvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel.

Udnyttede tagetager kan udformes som tilbagevækket etage, jf. § 6, stk. 3, pkt. d.

c) Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader.

Stk. 3. For de på tegning nr. 27.239 viste bevaringsværdige bygninger gælder særligt:

a) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles. Bygningsdetaljer som gesimser, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares. Maskinværkstedshallen i Sturlasgade skal fremstå med synlige markeringer af bindingsværkskonstruktionen.

b) Vindueshuller i Pressesiloen skal etableres inden for murværkets blændingsfelter. Dimensioner, fagdeling og vinduesudformning

skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilpasses bygningens arkitektur. Maskinværkstedshallens vinduer skal placeres inden for bindingsværkstavlene og udføres med profildimensioner, der svarer til de eksisterende jernvinduer. Vinduer i bygningerne i område III skal udføres i træ med samme fag- og sprosseopdeling som oprindeligt.

c) Wennberg Siloen skal fremtræde i grå beton eller anden overfladebehandling, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er tilpasset bygningens udtryk. Vinduer skal placeres og udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn understreger bygningens lodrette linier og skulpturelle former.

d) Tage skal udføres i pap, metal, skifer eller andet plant materiale i sort eller grå farve.

e) Tagrender og nedløb m.v. skal udføres i zink.

Stk. 4. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 5. Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.

Stk. 6. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 7. Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 8. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener **)

Stk. 1. Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 2. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). ***)

§ 9. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen

60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervs-etagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Til friarealet medregnes de i stk.erne 2, 3, 5 og 6 til henholdsvis grøn kile, vandbassiner, promenader samt stier fastlagte arealer, eventuelt i form af andele heraf for den enkelte ejendom.

Stk. 2. På tegning nr. 27.239 er med stiplede skravering angivet en grøn kile, hvis afgrænsning er principiel.

Den skal på strækningen langs havnen anlægges som en urban park med plæner, pladser, havnepromenader, jf. stk. 5, samt stianlæg langs gaden Islands Brygge, jf. stk. 6. Anlægget skal tilpasses den nord for fastlagte havnepark.

På strækningen mellem gaden Islands Brygge og Artillerivej skal den grønne kile anlægges som en overvejende græsklædt grønning med solitære træer i sammenhæng med friarealerne mellem bebyggelserne og som en naturlig overgang til Amager Fælled. Der skal etableres en grusbefæstet gang- og cykelsti gennem arealet.

Stk. 3. På tegning nr. 27.239 er med tæt stiplede linie markeret 3 vandbassiner, hvis afgrænsning er principiel, og hvis endelige udformning fastlægges i supplerende lokalplan. Bassinet nærmest havnen har forbindelse hertil og forudsættes at kunne besejles.

Stk. 4. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg og i parkeringshuse/-etager. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Inden for områderne I og II må højst 2/3 af parkeringsdækningen anlægges på terræn.

**) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet består af erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov om affaldsdepoter (lovbekendtgørelse nr. 939 af 27. oktober 1996) skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

***) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“.

På tegning nr. 27.240 er angivet den principielle placering af terrænparkering i område I.

Stk. 5. Langs havneløbet skal der anlægges en sammenhængende, offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af ca. 12 m. Promenaden skal gives en bymæssig karakter og skal udformes i sammenhæng med og tilpasset promenaden i den nord for fastlagte havnepark.

Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning. Selve promenaden må ikke beplantes.

Stk. 6. Langs gaden Islands Brygge skal der anlægges et areal med træer og en offentlig tilgængelig gangsti på grusbefæstelse. På strækningen i den grønne kile skal der etableres allébeplantning i forlængelse af det tilsvarende anlæg nord for. Mellem den grønne kile og den i § 5, stk. 3 nævnte rundkørsel skal der plantes en enkelt række træer.

Den nærmere placering og udformning af stianlægget på strækningen syd for rundkørslen fastlægges i supplerende lokalplan.

Stk. 7. For friarealerne mellem gaden Islands Brygge og havnen i øvrigt gælder, at de skal gives en urban karakter i tilknytning til promenade og sti. Arealerne kan anlægges med plæner og pladsdannelser med solitære træer eller strammebeplantninger.

Arealet i forlængelse af Axel Heides Gade skal udformes som en særlig markant plads som afslutning på alleen og i samme bredde. Arealet skal friholdes for parkering.

Stk. 8. For træplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 5, stk. 5.

Stk. 9. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 10. I områderne I og II skal ubebyggede arealer som hovedregel henligge uindhegnede. Eventuel hegning i særlige tilfælde må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 11. Etablering af marina og lignende samt henlægning af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, og forvaltningen kan i den forbindelse stille krav i øvrigt til friarealernes indretning m.v., jf. også § 3, stk. 3.

Stk. 12. Adgangs- og opholdsarealer, pladser samt promenader skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret den i § 5, stk. 3, fastlagte Axel Heides Gade med det angivne tværsnit. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i område I og område II.
- b) Etableret den i § 11, stk. 2, fastlagte grønne kile. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i område I.
- c) Etableret de i § 11, stk. 3, fastlagte 3 vandbassiner. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i område II.
- d) Etableret den i § 11, stk. 5, fastlagte havnepromenade. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i henholdsvis område I og område II for hele strækningen i de respektive områder.
- e) Etableret det i § 11, stk. 6, fastlagte areal med træer og gangsti langs gaden Islands Brygge. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i henholdsvis område I og område II for hele strækningen i de respektive områder.

§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke

- a) opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr.nr.ne 111, 113, 116, 202, 210, 219, 220, 224 og 279 Amagerbros Kvarter, København, samt matr.nr.ne 74, 98, 99 100 og 123 Eksercerpladsen, København, der er registreret som affaldsdepot, medmindre

- depotet frigives af kommunen eller udgår af registeret om affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 over affaldsdepoter,
- b) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 26,
 - c) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27,
 - d) optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse i henhold til bekendtgørelse nr. 976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenede,
 - e) ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2, eller
 - f) foretages opfyldning inden for Københavns Havns søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6.

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 16.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprethol-

des, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 15. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 17. Servitutbortfald

Deklaration om anvendelsen, tinglyst den 2. maj 1967 på ejendommen matr.nr. 122 Eksercerpladsen, København, ophæves.

Deklaration om anvendelsen, tinglyst den 15. juni 1955 på ejendommen matr.nr. 100 Eksercerpladsen, København, ophæves.

Deklaration om anvendelsen, tinglyst den 18. september 1950 på ejendommen matr.nr. 220 Amagerbros Kvarter, København, ophæves.

Deklaration om anvendelsen, tinglyst den 30. august 1947 på ejendommen matr.nr. 275 Amagerbros Kvarter, København, ophæves.

Deklaration om anvendelsen, tinglyst den 5. oktober 1946 på ejendommen matr.nr. 383 Amagerbros Kvarter, København, ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.239, 27.240 og 27.241 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. januar 1999 og endeligt bekendtgjort den 9. februar 1999.

Bygge- og Teknikforvaltningen den 21. februar 2000

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Rita Justesen
arkitekt

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 23/2-2000
Lyst under nr. 23409
Jette S. Lerke





Københavns Kommune

Tillæg nr. I til lokalplan nr. 303

Lokalplantillæg for et område begrænset af gaden Islands Brygges sydøstlige vejlinie, sydskellet af ejendommen matr.nr. 224 Amagerbros Kvarter, København, forlængelsen af dette skel mod øst til Artillerivej, Artillerivej, nord- og vestskellet af ejendommen matr.nr. 157, vestskellene af ejendommene matr.nr. 158, 159, 160, 161, 162 og 163, nordskellet af ejendommen matr.nr. 122, alle Eksercerpladsen, København, midtlinierne af den fremtidige Drechselsgade og gaden Islands Brygge, nordskellet af ejendommen matr.nr. 111 Eksercerpladsen, København, forlængelser af dette skel, en linie midt i havneløbet og en linie i forlængelse af Axel Heides Gades midtlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

I lokalplan nr. 303 er angivet en række hensyn, der skal tilgodeses for omdannelsen af et større, nedslidt havne- og industriområde til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der modsvare den særlige beliggenhed mellem Sydhavnen og Amager Fælled. Idet disse hensyn fortsat skal tilgodeses, er det formålet med lokalplantillægget at sikre følgende yderligere hensyn:

- Som et supplerende strukturerende element tilføres området en pladسدannelse ved Drechselsgades udmunding i Islands Brygge, hvilket indebærer udvidelse af lokalplanområdet med vejarealer på dette sted.
- Eksisterende bebyggelse på nordsiden af Axel Heides Gade ved hjørnet mod Islands Brygge bevares, og som følge heraf parallelforskydes anlæg af Axel Heides Gade som en strukturerende bred allé mod syd. Desuden justeres byggefeltene i den sydlige del af lokalplanens område I.
- Bebyggelse i område II skal fortsat udformes således, at den fremtræder som karrébebyggelse mod Axel Heides Gade og som facade-

bebyggelse i længere enheder langs gaden Islands Brygge. Desuden skal pladsdannelsen ved Drechselsgade afgrænses med facadebebyggelse, og mod havnen ønskes et gennemgående gavlmotiv, idet dog de to runde siloer betegnet Frøsilø bevares og ombygges til boliger.

- Som led i kommunens overordnede cykelrutenet, hvori cykelstierne i Axel Heides Gade indgår, fastlægges der et stianlæg herfra til den kommende stibro over havneløbet til Fisketorvet og Dybbølsbro Station. Desuden fastlægges i område II gaden Islands Brygge med et stianlæg i østsiden, interne veje samt promenader langs vandbassiner.
- De strukturerende vandbassiner i område II udformes dels som havnebassin med marina vest for gaden Islands Brygge, dels som et lavvandet bassin øst for gaden Islands Brygge med karakter af urban sø med træbeplantede bredder og en stibro på tværs. Friarealerne i øvrigt anlægges således, at opholdsarealer primært placeres mod havnen og vandbassinerne, mens terrænparkering søges koncentreret på og langs de interne veje.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.391 og omfatter ejendommene matr.nr. 210 og 279 samt dele af matr.nr. 288 og 343 Amagerbros Kvarter, København, ejendommene matr.nr. 73, 74, 76, 98, 99, 100, 123 og 156 samt dele af matr.nr. 80 og 82 (private vejarealer af Islands Brygge, Axel Heides Gade og Drechselsgade m.v.) Eksercerpladsen, København, umatrikulerede vandarealer samt alle parceller, der efter den 1. august 2000 udstykkes i området.

Stk. 2. Opdelingen i lokalplan nr. 303 af underområder fastholdes, og tillægsområdet omfatter den sydlige del af område I samt område II, der suppleres med vejarealerne ved hjørnet af

Drechselsgade og gaden Islands Brygge som vist på tegning nr. 27.391.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. I område II skal boliger placeres på arealet mellem gaden Islands Brygge og havnen, hvor boliger skal udgøre mindst 60 pct. af etagearealet, herunder hele den eksisterende bebyggelse mærket E på tegning nr. 27.431. Herudover skal boliger placeres i byggefeltet syd for det indre vandbassin med prioritering af arealerne nærmest vandbassinet og gaden Islands Brygge. Ved eventuelle boliger i de øvrige byggefelter skal arealer med tilsvarende placering prioriteres.

Stk. 2. Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m, jf. § 5, stk. 2, pkt. c, og i bebyggelsen mærket E skal i normaletager have en størrelse på mindst 100 m².

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. Mod gaden Islands Brygge opretholdes den sydøstlige vejlinie, og gaden fastlægges syd for Axel Heides Gade i en bredde af 22,7 m som angivet på tegning nr. 27.392. Gaden anlægges som 2-sporet vej med rabat med parkering, cykelsti og et bredt træbeplantet fortov i den østlige side samt cykelsti og fortov i den vestlige side i princippet som vist på tegning nr. 27.395.

Strækningen ud for Axel Heides Gade skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens anvisning markeres ved belægningsskift og/eller hævet flade, jf. stk. 2.

Øvrige arealer af gaden Islands Brygge på strækningen syd for Axel Heides Gade, herunder kajgaden og tværgader, der er anlagt og/eller udlagt som vej, er på tegning nr. 27.392 vist med raste. Disse arealer kan nedlægges som vej, og vejudlæggene kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 2. Mod Axel Heides Gade opretholdes den nordlige vejlinie, og gaden fastlægges i en bredde af 40 m som angivet på tegning nr. 27.392. Gaden anlægges med et typisk tværsnit med fortov, cykelsti, kørebane og rabat med parke-

ring i begge sider omkring et grønt anlæg med allébeplantning. Tilslutning til Artillerivej skal udformes som T-kryds med samlet ind- og ud-kørsel. Tilslutning til gaden Islands Brygge skal udformes som T-kryds med adskilt ind- og ud-kørsel.

Stk. 3. Det areal af Drechselsgade, der på tegning nr. 27.392 er vist med raste, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Mod Drechselsgade i øvrigt opretholdes den eksisterende vejlinie.

Stk. 4. Den interne trafikbetjening af område II skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje med tilslutning fra henholdsvis Axel Heides Gade og Drechselsgade. De interne veje fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 27.392.

I det omfang byggemuligheden på vejareal angivet i § 5, stk. 2, pkt. b, udnyttes, afkortes vejen tilsvarende.

Stk. 5. Over havneløbet fastlægges - under hensyntagen til besejlingsforholdene - en gang- og cykelbro med forbindelse til Fisketorvet og Dybbølsbro Station, i princippet som angivet på tegning nr. 27.392. Broen skal have en bredde på mindst 6,5 m. Fra brofæstet skal stianlægget, der indgår i kommunens overordnede cykelrutenet, forbindes med cykelstier og fortove langs Axel Heides Gade via pladsen i forlængelse af Axel Heides Gade.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For det areal, der indgår i område I, gælder særligt:

- a) Bebyggelsen mærket D på tegning nr. 27.431 fastlægges som principiel bebyggelsesplan. Den med krydsskravering markerede eksisterende bebyggelse ombygges og indgår i byggeriet.
- b) Ny bebyggelse i øvrigt skal i princippet opføres inden for de på tegning nr. 27.431 viste byggefelter.

Stk. 2. For område II gælder særligt:

- a) Eksisterende bebyggelse, på tegning nr. 27.431 mærket E, skal ombygges og indret-

tes med op til 14 etager inklusive tagterrasser.

- b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres inden for de på tegning nr. 27.431 viste byggefelter og skal opføres med facade/gavl i byggefelternes afgrænsninger i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer somhenholdsvis:

- sluttet bebyggelse
- bebyggelse i mindst 3/4 af længden af markeringen
- bebyggelse i 1/4 - 1/2 af længden af markeringen
- bebyggelse i mindst 1/4 af længden af markeringen
- bebyggelse, der udfylder hjørner

Tegning nr. 27.394 viser et eksempel på bebyggelse i overensstemmelse med ovennævnte principper.

Herudover kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse ske sammenbygning på tværs af de i § 4, stk. 4, fastlagte veje fra Axel Heides Gade mod syd inden for de på tegning nr. 27.431 viste felter eventuelt i form af gangbroer eller overbygninger.

- c) Husdybden må for boligbebyggelse ikke overstige 15 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 20 m.
- d) Bebyggelse skal opføres i mindst 4 etager og må opføres i højst 6 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 24 m og bygningshøjden ikke 27 m. Tagetagen kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m. De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser.
- e) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie mod Artillerivej. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel mod område IV. Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området, dog 4/3 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og 4/3 x afstan-

den til anden erhvervsbebyggelse inden for området.

Med ovenstående bestemmelser, der kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

- f) Boliger i ny bebyggelse skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- g) Ud over den i ovenstående punkter muliggjorte bebyggelse kan der opføres børneinstitutioner i én etage. Herudover kan stueetagen i etagebebyggelsen udvides og indrettes til fællesanlæg og institutioner m.v., ligesom der kan opføres andre mindre bygninger i én etage, herunder byøkologiske anlæg og lignende.
- h) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt.erne b, c, d og e fastlagte byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For område II gælder særligt:

- a) Nybyggeri skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk høj kvalitet og i et nutidigt formsprog. Facader mod Axel Heides Gade og Artillerivej skal fortrinsvis udføres i tunge materialer som teglsten med blank eller pudset overflade eller af beton med en bearbejdet overflade. Facader på nybyggeri i øvrigt skal udføres med skift mellem lette og tungere facadeudtryk og i et materialevalg og en farveholdning, der tager udgangspunkt i den individuelle placering, herunder med kontakt til havnen og vandbassinene. Facader på Frøsilø skal fremtræde i grå beton eller anden overfladebehandling, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er tilpasset bygningens udtryk.
- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer.

- c) Karnapper, altaner og lignende bygningsfremspring skal udformes som integrerede dele af bygningens facader.
- d) Vinduer m.v. på Frøsilø skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn understreger bygningens cylinderformer.
- e) Tages udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen og skal være tilpas ensartede således, at der efter forvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel. Udnyttede tagetager kan udformes som tilbagevækket etage, jf. § 5, stk. 2, pkt. d.
- f) Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang i begge facader.
- g) Bebyggelse på arealet mellem gaden Islands Brygge og havnen skal ud mod promenaderne udføres med stueetagen og det omgivende terræn i samme kote.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Der skal etableres to vandbassiner med en placering og udformning i princippet som vist på tegninger nr. 27.392 og 27.395.

Bassinet mod havnen skal have en vanddybde på mindst 3 m og udføres med lodrette kajsider. Langs bassinet skal der anlægges en offentligt tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af ca. 8 m. På strækningen langs gaden Islands Brygge indgår det vestlige fortov i promenaden. Promenaden skal gives en bymæssig karakter og skal udformes i sammenhæng med og tilpasset promenaden langs havneløbet. Promenaden må ikke beplantes. I bassinet skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse etableres en marina med træbrygger med bådepladser og rekreative opholdsmuligheder. Bassinet kan langs havnen, som en del af promenaden, afgrænses af en træbrygge med en oplukkelig bro.

Bassinet øst for gaden Islands Brygge skal have karakter af en urban sø med en vanddybde på mindst 1 m, dog 0,5 m ved kanten, jf. tegning nr. 27.395. De ubebyggede arealer langs bassinet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i en bredde af mindst 8-15 m, som angivet på tegning nr.

27.392, anlægges med en stiforbindelse for fodgængere, opholdsarealer og træbeplantning. På tværs af bassinet skal der etableres en stibro i princippet placeret som vist på tegning nr. 27.392.

Stk. 2. På tegning nr. 27.392 er angivet den principielle placering af terrænparkering i område II.

For arealet mellem gaden Islands Brygge og havnen gælder, at højst 1/3 af parkeringsdækningen må anlægges på terræn, og at parkering skal holdes i en afstand af mindst 40 m fra bolværket.

Stk. 3. Arealet på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade skal udformes som en markant plads og skal gives en urban karakter med en stram træbeplantning og overvejende befæstede arealer.

§ 8. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprettholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 9. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 10. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 11. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme følgende bestemmelser fastlagt i lokalplan nr. 303, tinglyst den 23. februar 2000:
§ 5, stk. 1, for så vidt angår Drechselsgade, stk. 3 og stk. 7 samt § 6, stk. 3, pkt. b, første sætning.

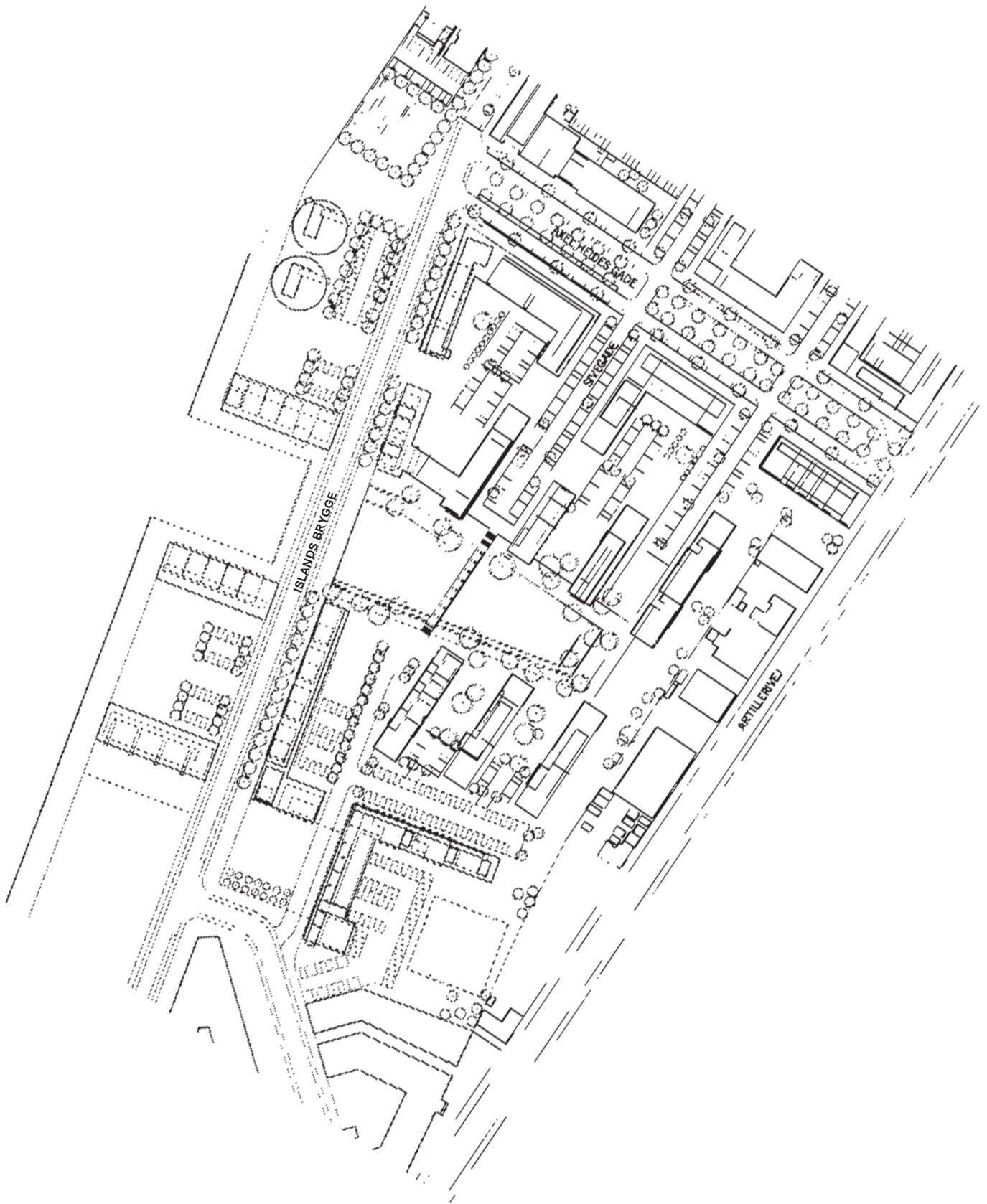
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr.ne 27.391, 27.392, 27.431, 27.394 og 27.395 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 8. februar 2001 og endeligt bekendtgjort den 27. februar 2001.

Bygge- og Teknikforvaltningen den 28. november 2001

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

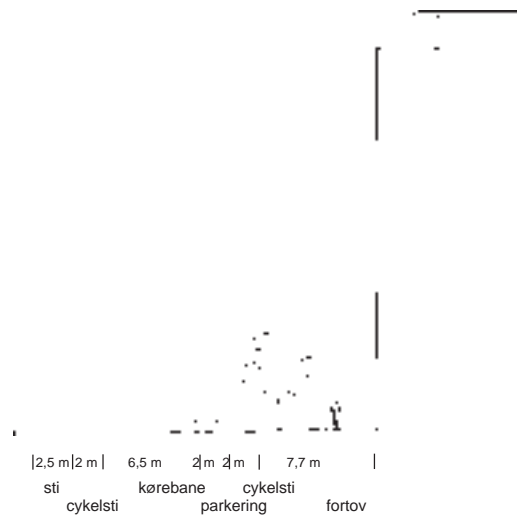
/Rita Justesen
Fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 28/11-2001
Lyst under nr. 144760
Jette S. Lerke

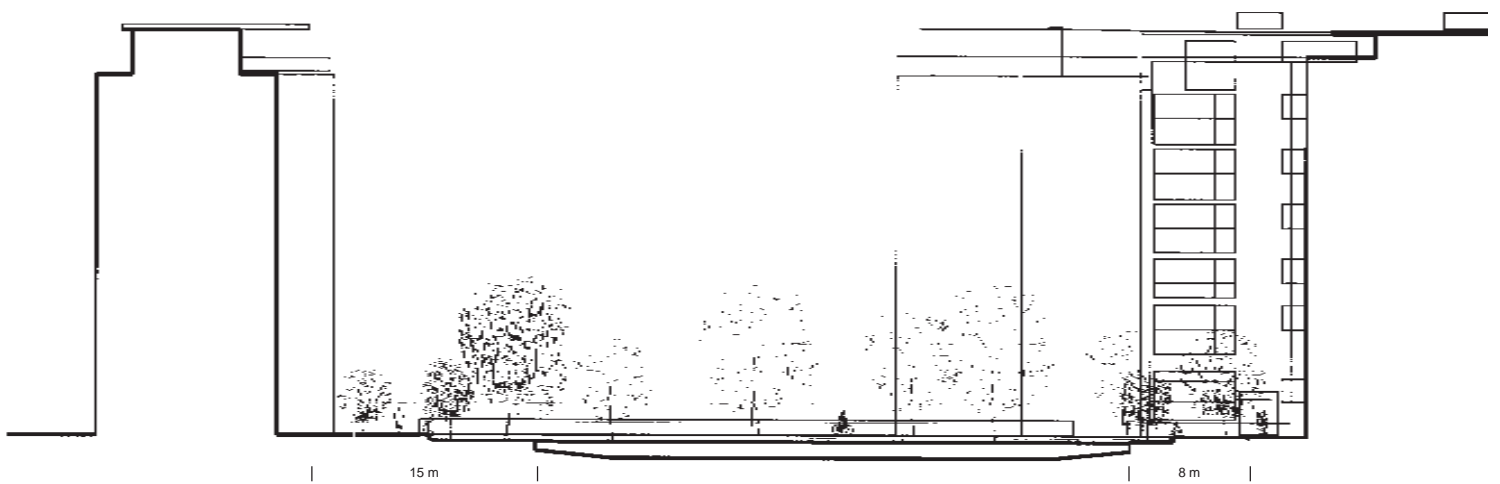


*Illustrationsplan
Eksempel på bebyggelse og beplantning*

EMNE	Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 303 Islands Brygge Syd	MÅL	1:2.500	JOURN. NR.	311/430
EJERLAV	Eksercerpladsen og Amagerbros kvarter	TEGN. DATO	AUG. 2000	TEGN. NR.	27.394
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



Snit i gaden Islands Brygge set fra syd.



Snit i det indre vandbassin set fra vest.

EMNE	Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 303 Islands Brygge Syd	MÅL	1:500	JOURN. NR.	311/430
EJERLAV	Eksercerpladsen og Amagerbros kvarter	TEGN. DATO	AUG. 2000	TEGN. NR.	27.395
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 10. februar 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan „Islands Brygge Syd“.

Offentlighedsperioden løber fra den 22. februar til den 22. april 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil i offentlighedsperioden være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i Islands Brygge Bibliotek, Njalsgade 15.



Borgermøde

Onsdag den 30. marts 2005 kl. 19-21 afholdes et borgermøde om planforslaget. Mødet finder sted i Københavns Kommune, kantinen 5. sal, Njalsgade 15.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 22. april 2005.